

# Evaluasi Finansial pada Proyek Peningkatan Rumah Sakit Umum Cibabat Cimahi

**Anita Ariesty**

Program Studi Teknik Sipil, Politeknik Sukabumi  
Jl. Babakan Sirna No. 25 Kota Sukabumi, Indonesia  
[anitaerwin20@gmail.com](mailto:anitaerwin20@gmail.com)

---

## Abstrak

Guna memenuhi tuntutan masyarakat akan pelayanan kesehatan yang terus meningkat dan meningkatkan daya saing dalam bisnis pelayanan kesehatan serta untuk mendukung pembangunan Kota Cimahi, Pemerintah Kota Cimahi telah mempersiapkan pengembangan RSUD Cibabat menjadi Rumah Sakit mandiri dengan penataan yang lebih modern, kapasitas pelayanan lebih banyak, tata letak gedung yang lebih sehat, orientasi bisnis pada pelayanan-pelayanan unggulan diseluruh kegiatan rumah sakit, bersaing dengan pelayanan rumah sakit swasta dengan tarif yang terjangkau serta mengembangkan segmen pasar pada ekonomi menengah ke atas dalam bentuk proyek peningkatan RSUD Cibabat Cimahi. Rencana strategi RSUD Cibabat diarahkan kepada *business plan* dengan tidak menghilangkan fungsi sosial rumah sakit, diantaranya dengan membangun *Hospital Mall*. Hasil analisis finansial dengan pendapatan sewa-jual *mall* selama masa investasi 20 tahun, didapat Nilai Bersih Sekarang sebesar Rp. 201.798.922.842 dengan tingkat suku bunga pinjaman 4%. Tingkat Bunga Pengembalian diperoleh sebesar 12,44% dengan Periode Pengembalian terjadi pada tahun ke-11 bulan ke-1. Hasil analisis finansial tanpa pendapatan sewa-jual *mall* selama masa investasi 20 tahun, didapat Nilai Bersih Sekarang sebesar Rp. 30.676.376.671 dengan tingkat suku bunga pinjaman 4%. Tingkat Bunga Pengembalian sebesar 6,21% dengan Periode Pengembalian terjadi pada tahun ke-17 bulan ke-8.

**Kata kunci:** analisis finansial, rumah sakit, manajemen proyek, manfaat, investasi

## Abstract

*In order to fulfill the public demand for health services that increases and to improve the competitiveness in the business of health services and to support the development of Cimahi City, Cimahi City Government has prepared the development of Cibabat Hospital into self-contained Hospital with a more modern arrangement, more service capacity, layout healthier buildings, business orientation on superior services throughout the hospital's activities, compete with private hospital services at affordable rates and develop market segments in the upper middle economy in the form of Improvement Project Cibabat Cimahi RSUD. Cibabat RSUD strategy plan is directed to business plan by not eliminating the social function of the hospital, such as by building Hospital Mall. The result of financial analysis with rental-sale of mall during 20 years investment, obtained Net Value Now Rp. 201,798,922,842 with a loan interest rate of 4%. Rate of Return of 12.44% with Return Period occurs in the 11th year of the 1st month. The result of financial analysis without rental-sale of mall during 20 years investment, obtained Net Value Now Rp. 30,676,376,671 with a loan interest rate of 4%. Rate of Return of 6.21% with The Return Period occurs in the 17th year of the 8th month.*

**Keywords:** financial analysis, hospital, management project, benefit, investment

---

## I. PENDAHULUAN

Rumah Sakit Umum (RSU) Cibabat merupakan rumah sakit swadana daerah kelas C sejak tahun 1996. Dengan status swadana ini, RSUD Cibabat diperbolehkan mempergunakan pendapatan fungsionalnya secara langsung sehingga dapat mengembangkan kegiatan yang inovatif dan kreatif

serta dapat segera mengantisipasi kebutuhan akan pelayanan kesehatan masyarakat.

Untuk mengantisipasi pelaksanaan desentralisasi, era globalisasi, dan tuntutan masyarakat yang semakin tinggi, diperlukan perencanaan strategis rumah sakit yang meliputi manajemen keuangan yang baik, perencanaan bangunan fisik yang representatif, pengembangan pelayanan, peningkatan SDM, dan penambahan

peralatan canggih. Rencana strategi RSUD Cibabat ini diperlukan sebagai langkah antisipatif untuk mempertahankan kelangsungan hidup rumah sakit yang diarahkan kepada *business plan* dengan tidak menghilangkan fungsi sosial rumah sakit, yaitu dengan orientasi bisnis pada pelayanan-pelayanan unggulan diseluruh kegiatan rumah sakit, bersaing dengan pelayanan rumah sakit swasta dengan tarif yang terjangkau dan mengembangkan segmen pasar pada ekonomi menengah ke atas. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengevaluasi tingkat kelayakan Proyek Peningkatan RSUD Cibabat Cimahi ditinjau dari segi finansial.

Mengingat luasnya pembahasan mengenai evaluasi finansial proyek, maka dalam penyusunan, permasalahan yang akan dibahas dibatasi sebagai berikut: (1) pendapatan dan biaya dari unit kegiatan pelayanan rumah sakit telah diketahui; (2) biaya pembebasan tanah tidak diperhitungkan dalam analisis biaya investasi; (3) evaluasi yang dilakukan hanya ditinjau dari segi finansial; (4) dipakai metode Nilai Bersih Sekarang (*Net Present Value*), Tingkat Bunga Pengembalian (*Internal Rate of Return*), dan Periode Pengembalian (*Payback Period*).

## II. TINJAUAN PUSTAKA

### A. Definisi Proyek

Proyek adalah kegiatan-kegiatan yang dapat direncanakan dan dilaksanakan dalam satu bentuk kesatuan dengan mempergunakan sumber-sumber untuk mendapatkan benefit. Kegiatan-kegiatan tersebut dapat berbentuk investasi baru seperti pembangunan pabrik, pembuatan jalan raya atau kereta api, irigasi, bendungan, pendirian gedung-gedung sekolah atau rumah sakit, perluasan atau perbaikan program-program yang sedang berjalan, dan sebagainya [1].

Suatu proyek dapat diselenggarakan oleh instansi pemerintah, badanbadan swasta, atau organisasi-organisasi sosial maupun perorangan. Sumber-sumber yang dipergunakan dalam pelaksanaan proyek dapat berbentuk barang-barang modal, tanah, bahan bahan setengah jadi, bahan-bahan mentah, tenaga kerja, dan waktu. Sumber-sumber tersebut, sebagian atau seluruhnya, dapat dianggap sebagai barang atau jasa konsumsi dari penggunaan masa sekarang untuk memperoleh benefit yang lebih besar di masa yang akan datang.

Benefit tersebut dapat berbentuk tingkat konsumsi yang lebih besar, penambahan kesempatan kerja, perbaikan tingkat pendidikan atau kesehatan, dan perubahan atau perbaikan suatu sistem atau struktur. Suatu proyek dapat dinyatakan

berakhir bila sudah pasti atau diduga tidak memberikan benefit lagi.

Kegiatan-kegiatan yang dilaksanakan dalam satu bentuk kesatuan berarti bahwa baik sumber-sumber yang dipergunakan dalam satu proyek maupun hasilhasil proyek tersebut dapat dipisahkan dari sumber sumber yang dipergunakan dan hasil-hasil dari kegiatan yang lain.

Kegiatan yang dapat direncanakan berarti bahwa baik biaya maupun hasil-hasil pokok dari proyek dapat dihitung atau diperkirakan, kegiatan-kegiatan dapat disusun sedemikian rupa sehingga dengan penggunaan sumber-sumber yang terbatas dapat diperoleh benefit yang sebesar mungkin.

### B. Siklus Proyek

Berdasarkan [2], siklus sebuah proyek memiliki tiga tahap, yaitu Tahap Konseptual, Tahap Definisi atau Tahap Perencanaan dan Pemantapan, serta Tahap Operasi atau Utilisasi. Analisis pasar secara keseluruhan mencakup lingkup yang amat luas, tetapi untuk usulan suatu proyek ditekankan kepada analisis masalah-masalah berikut: prakiraan penawaran dan permintaan produk, pangsa pasar, dan strategi pemasaran.

Bagi usulan suatu proyek, terutama yang bersifat komersial, mengkaji aspek pasar harus dimulai paling awal karena ada tidaknya pasar yang cukup menarik dari produk yang dihasilkan atau servis yang ditawarkan merupakan faktor pokok dalam menentukan keputusan proyek.

Dari berbagai peluang investasi yang terbuka dengan tingkat keuntungan atau kemanfaatan yang berbeda, baik pengusaha swasta maupun instansi pemerintah akan memilih proyek yang memberikan keuntungan atau kemanfaatan yang paling besar dari sudut pandangannya.

### C. Tujuan Analisis Proyek

Tujuan dari analisis proyek adalah untuk [3]:

- mengetahui tingkat keuntungan yang dapat dicapai melalui investasi dalam suatu proyek.
- menghindari pemborosan sumber-sumber, yaitu dengan menghindari pelaksanaan proyek yang tidak menguntungkan.
- mengadakan penilaian terhadap peluang investasi yang ada sehingga kita dapat memilih alternatif proyek yang paling menguntungkan.
- menentukan prioritas investasi.

Untuk mengetahui tingkat keuntungan suatu calon proyek, perlu dihitung benefit dan biaya yang diperlukan sepanjang umur proyek. Suatu proyek dapat dianjurkan untuk dilaksanakan atau tidak, dan dapat dinyatakan terbaik untuk dipilih diantara berbagai alternatif, hanyalah bila hasil-hasil yang

diperoleh dari proyek tersebut dapat dibandingkan dengan sumber-sumber yang diperlukan.

Terdapat berbagai macam kriteria investasi berupa indeks keuntungan proyek yang mendasari keputusan-keputusan tersebut. Tiga kriteria yang penggunaannya lebih umum dan dapat dipertanggungjawabkan adalah:

1) *Net Present Value* (NVP) yang merupakan selisih *present value* dari arus benefit dan biaya dihitung berdasarkan *discount rate* tertentu;

2) *Internal Rate of Return* (IRR) yang merupakan tingkat *discount rate* yang menjadikan NVP suatu proyek sama dengan nol;

3) *Net Benefit-Cost Ratio* (Net B/C) yang merupakan angka perbandingan *present value* dari arus benefit dan arus biaya berdasarkan *discount rate* tertentu.

#### D. Benefit dan Biaya Proyek

Peninjauan terhadap benefit dan biaya proyek dapat berdasarkan aspek finansial dan Aspek Sosial Ekonomi (ASE) [4].

Berdasarkan aspek finansial, dapat dilihat apakah proyek yang diusulkan akan dapat memikul kewajiban membayar kembali dana yang digunakan dan memenuhi tingkat keuntungan yang diharapkan, atau lebih spesifik, peninjauan dikaitkan dengan tujuan finansial suatu usaha sektor swasta yang menginginkan peningkatan kekayaan perusahaan yang dicerminkan oleh kenaikan saham ekuitas.

Peninjauan dari aspek sosial ekonomi (ASE), didasarkan pada landasan yang lebih luas, yaitu melihat biaya dan manfaat proyek dari sudut kepentingan sosial atau masyarakat secara menyeluruh. Karena lingkup dan tujuannya adalah kepentingan sosial atau masyarakat yang dapat diasosiasikan dengan kepentingan nasional suatu negara, maka mudah dimengerti bahwa pendekatannya akan penuh dengan implikasi politik dan filosofi.

ASE terutama digunakan untuk mengkaji kelayakan proyek-proyek publik (*public project*) yang umumnya disponsori pemerintah, seperti pembuatan bendungan, saluran irigasi, jalan, jembatan, perbaikan rumah sakit, lingkungan hidup, dan lain-lain.

Benefit adalah segala bentuk keuntungan atau manfaat yang diterima oleh masyarakat. Sedangkan biaya adalah pengeluaran yang harus diadakan untuk pelaksanaan proyek, operasi, serta pemeliharaan instalasi hasil proyek.

Biaya Investasi untuk Proyek Peningkatan Rumah Sakit Umum Daerah Cibabat-Cimahi merupakan jumlah biaya total dari: Biaya Peralatan Medis, Biaya Pembangunan, serta Biaya Desain dan Pra-Operasi

Biaya merupakan jumlah total biaya operasional dan pemeliharaan ditambah dengan jumlah total pinjaman. Pendapatan didapat sejak awal pengoperasian RSUD Cibabat-Cimahi, yaitu pada tahun 2004. Pendapatan total didapat dari pendapatan yang diperoleh dari kegiatan – kegiatan pelayanan Rumah Sakit ditambah dengan pendapatan sewa jual Hospital Mall (Gedung A). Selain itu juga ditambah dengan pendapatan dari bunga Bank.

Pinjaman dengan tingkat suku bunga sebesar 4% per tahun (*Flat Interest*) disertai *grace periode* selama 5 tahun.

Asumsi pendapatan sewa-jual mall berdasarkan asumsi optimis bahwa setelah selesai dibangun, seluruh toko dan mall pada gedung A (*Hospital Mall*) telah disewa dan pada setiap tahunnya terdapat kenaikan harga sewa sebesar 10%.

### III. STUDI KASUS

Isu-isu pengembangan yang dapat dijadikan bahan pemikiran dalam rencana strategik rumah sakit untuk dapat bersaing dimasa yang akan datang adalah:

- Pola tarif per jasa pelayanan medik di luar RSUD Cibabat cukup tinggi dan mahal
- Sistem pelayanan dalam menangani pasien RS swasta lebih cepat
- Ruangan rawat inap di rumah sakit pesaing lebih canggih
- Daerah Cimahi merupakan daerah pengembangan Real Estate
- Ada beberapa laboratorium swasta di sekitar Cimahi yang biaya pemeriksaannya cukup tinggi
- Kunjungan pasien rawat inap maupun rawat jalan ke RSUD Cibabat terus meningkat
- Banyak perusahaan yang ingin bekerja sama dalam bidang pelayanan rawat jalan dan rawat inap
- Tenaga spesialis yang dimiliki RSUD Cibabat cukup banyak (23 orang)
- Fungsi IGD belum optimal
- Lokasi RSUD Cibabat mudah dijangkau oleh pelanggan
- Peralatan yang dimiliki belum canggih
- UU No. 22/25 tahun 1999, dimana subsidi dana pengembangan RS dari pusat tidak ada

Berdasarkan isu-isu pengembangan di atas, RSUD Cibabat perlu menembus jaringan bisnis melalui persaingan yang ketat dengan rumah sakit lain.

Strategi yang perlu diterapkan dalam menghadapi era globalisasi, desentralisasi dan persaingan dengan rumah sakit lain adalah:

- Pengembangan bangunan rumah sakit dan melengkapi sarana serta alat sesuai standar
- Pengembangan pelayanan IGD
- Pengembangan bangunan poliklinik yang representatif
- Meningkatkan pelayanan spesialis
- Peningkatan pelayanan penunjang rumah sakit
- Pengembangan komputerisasi sistem informasi manajemen rumah sakit Tingkat hunian pasien di RSUD Cibabat Cimahi berkisar antara 75-100%.

Hal ini dapat berakibat jumlah rujukan keluar yang semakin besar yang disebabkan tidak tersedianya tempat tidur (penuh) pada saat ini. Disamping itu RSUD Cibabat Cimahi mempunyai suatu prospek peningkatan pendapatan yang cukup menjanjikan, yaitu pengelolaan kesehatan di kawasan industri sekitar rumah sakit. Jumlah pabrik di sekitar rumah sakit sejumlah 3000 buah, yang sudah dilayani oleh RSUD Cibabat Cimahi baru 25 pabrik (1,2%). Kedua hal tersebut di atas menyebabkan prioritas pengembangan rumah sakit yang utama adalah pembangunan/penataan/penambahan tempat tidur.

Hal yang juga amat menentukan pentingnya penataan kembali RSUD Cibabat Cimahi adalah struktur bangunan lama yang tumpang tindih dari pola tumbuh kembang yang diterapkan selama ini pada bangunan yang tidak direncanakan sebagai rumah sakit (tumbuh kembang dari suatu rumah tinggal peninggalan Belanda). Struktur bangunan lama rumah sakit ini tidak memenuhi syarat-syarat rumah sakit modern dan kurang mampu bersaing dalam era globalisasi ini dengan rumah sakit swasta dirasakan perlu untuk merubah Block Plant rumah sakit menjadi bangunan bertingkat 5 atau 6 terdiri dari bangunan 4 gedung utama, selanjutnya disebut gedung A, B, C, dan D. Ketiga hal tersebut di atas menimbulkan gagasan untuk menata ulang seluruh bangunan rumah sakit yang ada menjadi rumah sakit baru yang modern dan lebih menjanjikan bagi persaingan sehat dengan rumah sakit lain dengan harapan suatu saat RSUD Cibabat Cimahi bisa menjadi suatu enterprise yang mandiri dalam mengelola kesehatan di daerahnya, apakah itu

dalam bentuk BUMD atau bentuk badan lain yang menjanjikan kekeluasaan dalam pengelolaan, sehingga dapat mengurangi beban pemerintah dalam pengelolaan bidang kesehatan. Sebagai rumah sakit daerah maka RSUD Cibabat Cimahi bila ingin mandiri berbeda dengan rumah sakit lainnya, masih mempunyai beban dalam bentuk misi sosial untuk masyarakat tidak mampu. Bagian ini merupakan suatu kendala dalam pengembangan rumah sakit daerah.

Untuk mengatasi hal tersebut di atas, maka rumah sakit daerah harus dapat mencari sumber dana/peluang bisnis yang lain untuk dapat membiayai "*Cost Centre*" tadi. Peluang bisnis yang ada di Rumah Sakit Umum Cibabat Cimahi antara lain:

- Pengelolaan kesehatan sektor industri di sekitar RSUD Cibabat Cimahi.
- Pengelolaan kesehatan bagi masyarakat golongan menengah ke atas.
- Pengelolaan bisnis non kesehatan.

Dengan pengelolaan RSUD Cibabat Cimahi sesuai dengan peluang bisnis yang ada maka diharapkan RSUD Cibabat Cimahi dapat menghidupi dirinya sendiri (termasuk membayar gaji karyawan yang layak) dan membantu masyarakat miskin sekitar bahkan bila mungkin pada akhirnya mampu menyumbangkan untuk PAD (Pendapatan Asli Daerah).

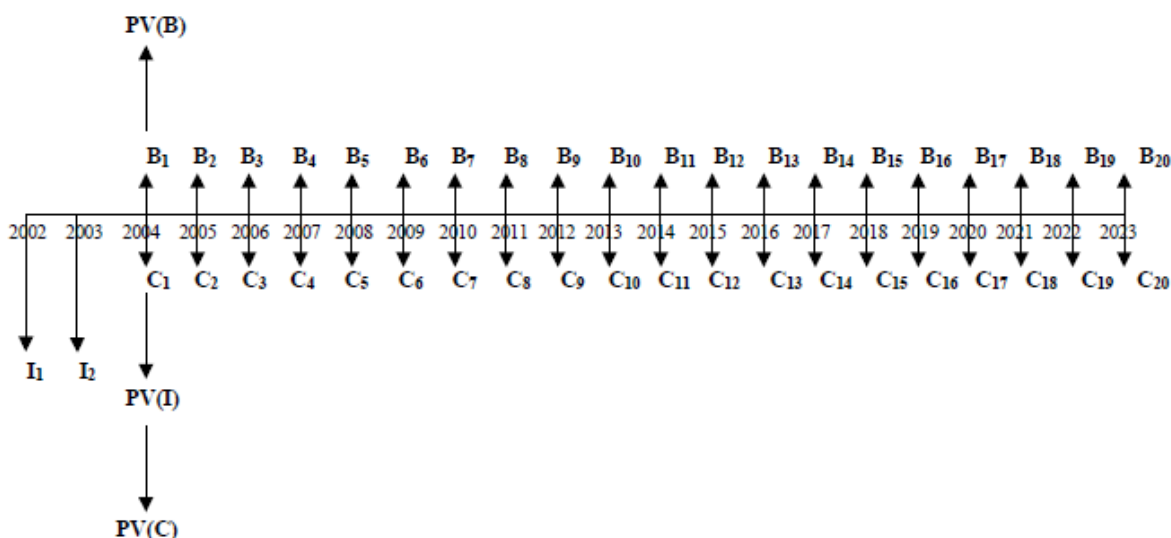
#### IV. ANALISIS MASALAH

##### A. Hubungan Uang dengan Waktu

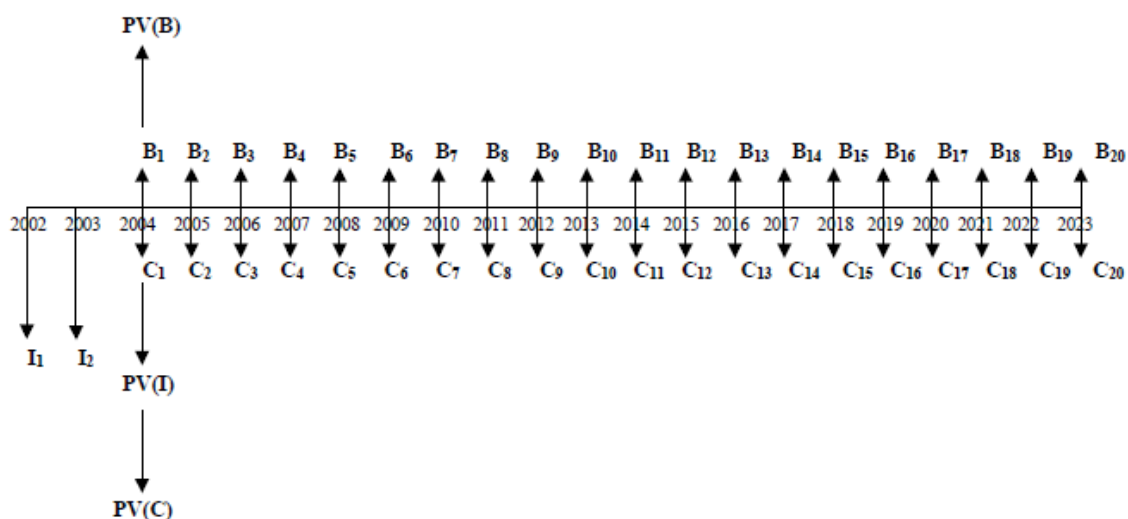
Nilai uang pada saat ini tidak sama dengan nilai uang pada waktu yang akan datang [2]. Perubahan nilai uang yang sangat dipengaruhi oleh waktu tersebut. Perlu diekivalensikan terhadap faktor waktu agar nilainya tetap sama. Mengekivalensikan nilai uang terhadap waktu disebut mendiskonto.

Metode untuk menghitung perubahan nilai uang terhadap waktu terdiri dari :

- Nilai Sekarang (*Present Value*)
- Nilai Mendatang (*Present Future*)



Gambar 1. *Cash flow* diagram proyek peningkatan RSUD Cibabat Cimahi dengan pendapatan sewa-jual *mall*



Gambar 2. *Cash flow* diagram proyek peningkatan RSUD Cibabat Cimahi tanpa pendapatan sewa-jual *mall*

Pada Gambar 1 dapat dilihat *cash flow* diagram untuk Proyek Peningkatan RSUD Cibabat-Cimahi dengan pendapatan sewa-jual *mall* sedangkan pada Gambar 2 dapat dilihat *cash flow* diagram untuk Proyek Peningkatan RSUD Cibabat-Cimahi tanpa pendapatan sewa-jual *mall*.

Investasi :  $PV(I) = I (F/P, 4\%, n)$   
 Benefit :  $PV(B) = B (P/F, 4\%, n)$   
 Cost :  $PV(C) = C (P/F, 4\%, n)$

dimana:

PV = Nilai Bersih (*Present Value*)

I = Investasi awal / Biaya Awal (*Investment*)

B = Pendapatan tiap tahun selama periode investasi (*Benefit*)

C = Biaya tiap tahun selama periode investasi (*Cost*)

i = Tingkat suku bunga (*Interest*)

Nilai Bersih Sekarang merupakan selisih antara jumlah kas yang masuk ke dalam dana proyek dan kas yang keluar dari dana Proyek Peningkatan RSUD Cibabat-Cimahi. Pada perhitungan ini digunakan tingkat suku bunga pinjaman 4%.

Pajak pendapatan dihitung berdasarkan Undang-Undang Pajak Pendapatan Tahun 2001, Pasal 17 ayat 7.2.

Ketentuan pajak pendapatan untuk perusahaan adalah sebagai berikut:

- 10% untuk pendapatan 0-50 juta
- 15% untuk pendapatan >50-100 juta
- 30% untuk pendapatan >100 juta

Laba kotor adalah pendapatan total dikurangi dengan total pengeluaran untuk biaya operasional dan pemeliharaan.

Pada metode nilai sekarang, nilai uang di masa datang dikonversikan menjadi nilai uang sekarang.

Persamaan untuk nilai sekarang adalah sebagai berikut:

$$P = F(P/F, i\%, n) = P[1/(1+i)^n] \quad (1)$$

dengan:

P = nilai uang sekarang

F = nilai mendatang

i = tingkat bunga (%)

n = periode

Pada metode nilai mendatang, nilai uang di masa sekarang dikonversikan menjadi nilai uang di masa yang akan datang. Persamaan untuk nilai mendatang adalah sebagai berikut:

$$P = F(P/F, i\%, n) = P(1+i)^n \quad (2)$$

Nilai Bersih Sekarang atau *Net Present Value* (NPV) didapat dari selisih antara jumlah kas yang masuk ke dalam dana proyek dan kas yang keluar dari dana proyek, dengan satu tingkat bunga yang telah ditentukan dan dikonversikan ke waktu sekarang. Tingkat bunga yang dipergunakan untuk mengekivalenkan nilai uang dapat diperoleh dengan melihat tingkat bunga pinjaman jangka panjang yang berlaku di pasaran (bank). Secara matematis dapat ditulis sebagai berikut:

$$NPV = (B - C)(P/F, i^*\%, n) \quad (3)$$

dengan:

B = keuntungan

C = biaya

i = tingkat bunga

n = periode

Apabila dalam perhitungan untuk kurun waktu tertentu diperoleh nilai NPV positif atau NPV = 0, maka proyek yang bersangkutan layak untuk dikerjakan. Nilai NPV negatif menunjukkan bahwa proyek tersebut tidak memenuhi tingkat pengembalian yang diinginkan dalam kurun waktu yang diharapkan.

Tingkat Bunga Pengembalian atau *Internal Rate of Return* (IRR) adalah tingkat suku bunga yang menghasilkan nilai penerimaan bersih sama dengan nilai biayanya. Pada dasarnya IRR menggambarkan tingkat bunga yang membuat selisih akhir dari suatu investasi adalah sama dengan nol.

Metode ini memberi solusi untuk tingkat bunga yang menunjukkan persamaan dari nilai ekivalen dari arus kas masuk (penerimaan) pada nilai ekivalen arus kas keluar (pengeluaran, termasuk investasi).

Untuk menghitung besarnya tingkat pengembalian, maka seluruh penerimaan dan pengeluaran yang berhubungan dengan investasi tersebut harus dirubah terlebih dahulu menjadi aliran uang. Setelah aliran uang diketahui,

selanjutnya dilakukan perhitungan dengan menggunakan persamaan, sebagai berikut:

$$PW_{\text{keuntungan}} - PW_{\text{biaya}} = 0$$

$$\sum_{k=0}^N Pk(P/F, i^*\%, n) - \sum_{k=0}^N Pb(P/F, i\%, n) = 0 \quad (4)$$

dengan:

Pk = nilai sekarang keuntungan untuk tahun ke-n

Pb = nilai sekarang biaya untuk tahun ke-n

n = periode

i\*% = tingkat pengembalian yang dicari (IRR)

Perhitungan untuk mencari nilai i\*% menggunakan persamaan 2.4, setelah diperoleh hasilnya akan dibandingkan dengan suatu nilai pembanding, untuk menentukan apakah proyek atau alternatif tersebut dapat diterima. Pembanding yang sering digunakan adalah MARR. Jika i\*% lebih besar dari MARR maka alternatif dapat diterima dan sebaliknya.

## B. Periode Pengembalian

Nilai Periode Pengembalian menyatakan lamanya suatu investasi mulai menghasilkan laba. Semakin lama periode pengembalian labanya maka proyek tersebut tidak mendapatkan keuntungan, berarti faktor resiko lebih besar [2]. Analisis Periode Pengembalian menghasilkan lamanya suatu investasi mulai menghasilkan laba atau nilai bersih sekarang mulai lebih besar dari nol. Analisis ini dilakukan pada tingkat suku bunga pinjaman 4%.

Analisis Tingkat Bunga Pengembalian digunakan untuk menentukan tingkat suku bunga yang menghasilkan Nilai Sekarang manfaat [PV(B)] sama dengan Nilai Sekarang biaya [PV(C)].

Dari perhitungan Analisis Tingkat Bunga Pengembalian Dengan Pendapatan Sewa–Jual Mall didapat nilai IRR sebesar 12,44%. Nilai IRR tersebut lebih besar daripada tingkat suku bunga pinjaman sebesar 4%, maka proyek ini layak untuk dilaksanakan.

Dari perhitungan Analisis Tingkat Bunga Pengembalian Tanpa Pendapatan Sewa–Jual Mall didapat nilai IRR sebesar 6,21%. Nilai IRR tersebut lebih besar daripada tingkat suku bunga pinjaman sebesar 4%, maka proyek ini layak untuk dilaksanakan.

Nilai Periode Pengembalian menyatakan lamanya suatu investasi mulai menghasilkan laba. Semakin lama periode pengembalian labanya maka proyek tersebut tidak mendapatkan keuntungan, berarti faktor resiko lebih besar.

Periode Pengembalian (PP) atau *Payback Period* terutama ditujukan untuk mengetahui tingkat likuiditas dari suatu investasi, secara umum metode ini digunakan untuk mengukur tingkat resiko dari

suatu investasi karena likwiditas berkaitan dengan berapa lama suatu modal akan kembali, tentunya waktu pengembalian modal yang cepat lebih disukai. Periode Pengembalian adalah suatu jangka waktu yang diperlukan bagi keuntungan suatu investasi untuk menjadi seimbang dengan biaya investasi. Nilai Periode Pengembalian menyatakan lamanya suatu investasi mulai menghasilkan laba. Semakin lama periode pengembalian labanya maka proyek tersebut tidak mendapatkan keuntungan, berarti faktor resiko lebih besar.

Persamaan yang dipergunakan untuk menghitung periode pengembalian adalah sebagai berikut:

$$P + \sum_{t=1}^{t=np} NCF_t (P/F, i\%, t) = 0 \quad (5)$$

dengan:

NCF1 = perkiraan aliran uang bersih ditiap akhir tahun

P = investasi awal

np = periode pengembalian (tahun)

t = 1,2,3,...,n

i % = tingkat bunga (%)

Persamaan tersebut menjelaskan bahwa setelah np tahun, maka aliran uang yang terjadi akan menutup investasi pada tingkat pengembalian i % investasi dalam kenyataannya akan memberikan pengembalian yang lebih panjang daripada np sehingga keuntungan yang lebih besar akan diperoleh. Jika pengembalian harus dilakukan dalam waktu yang lebih pendek daripada np, maka investasi tersebut merugi. Tahun 2019 S/d 2023 tingkat pengembalian sebesar 10 % per tahun

Pada Proyek Peningkatan RSUD Cibabat-Cimahi, selama masa investasi 20 tahun dengan pendapatan sewa-jual mall, periode pengembalian yang terjadi pada tahun 2015, yaitu tahun ke-11 bulan ke-1. Pada Proyek Peningkatan RSUD Cibabat-Cimahi, selama masa investasi 20 tahun tanpa pendapatan sewa-jual mall, periode pengembalian yang terjadi pada tahun 2021, yaitu tahun ke-17 bulan ke-8.

## V. KESIMPULAN

Dari evaluasi finansial proyek peningkatan RSUD Cibabat Cimahi diperoleh beberapa kesimpulan sebagai berikut:

- Nilai Bersih Sekarang dengan pendapatan sewa-jual mall sebesar Rp. 201.798.922.842. Karena Nilai Bersih Sekarang bernilai positif, maka proyek ini layak untuk dilaksanakan.
- Nilai Bersih Sekarang tanpa pendapatan sewa-jual mall sebesar Rp. 30.676.376.671. Karena Nilai Bersih Sekarang bernilai positif, maka proyek ini layak untuk dilaksanakan.
- Tingkat Bunga Pengembalian dengan pendapatan sewa-jual mall sebesar 12,44% lebih besar daripada tingkat suku bunga pinjaman sebesar 4%, maka proyek ini layak untuk dilaksanakan.
- Tingkat Bunga Pengembalian tanpa pendapatan sewa-jual mall sebesar 6,21% lebih besar daripada tingkat suku bunga pinjaman sebesar 4%, maka proyek ini layak untuk dilaksanakan.
- Periode Pengembalian dengan pendapatan sewa-jual mall terjadi pada tahun 2015, yaitu tahun ke-11 bulan ke-1.
- Periode Pengembalian tanpa pendapatan sewa-jual mall terjadi pada tahun 2021, yaitu tahun ke-17 bulan ke-8.
- Investasi Proyek Peningkatan RSUD Cibabat Cimahi dengan pendapatan sewa-jual mall lebih menarik bagi investor daripada tanpa pendapatan sewa-jual mall karena periode pengembaliannya lebih cepat dan masa menikmatinya lebih lama.

## REFERENSI

- [1] Gray, Clive., Simanjuntak, P., Sabur, Lien K., Maspaitella, P.F.L., Varley, R.C.G., Edisi Kedua, *Pengantar Evaluasi Proyek*, Penerbit Gramedia, Jakarta, 1997
- [2] De Garmo, E. Paul., Sullivan, William G., Bontadelli, James A., Wicks, Elin M., *Ekonomi Teknik*, Jilid 1, Terjemahan Setyono, Joseph, Ir., M.Eng.Sc., & Sutanto, Hadi, Ir., M.Eng., Penerbit Prenhallindo, Jakarta, 1997
- [3] De Garmo, E. Paul., Sullivan, William G., Bontadelli, James A., Wicks, Elin M., *Ekonomi Teknik*, Jilid 2, Terjemahan Setyono, Joseph, Ir., M.Eng.Sc., & Sutanto, Hadi, Ir., M.Eng., Penerbit Prenhallindo, Jakarta, 1997
- [4] Soeharto, Iman, *Manajemen Proyek*, Cetakan Ketiga, Penerbit Erlangga, Jakarta, 1997

